

La Plata, 31 de Marzo de 2004.

**PAUTAS PARA LA TRAMITACIÓN DE ASIGNACIÓN O REASIGNACIÓN DEL
VALOR TIERRA LIBRE DE MEJORAS DE LOS EMPRENDIMIENTOS URBANÍSTICOS
APROBADOS POR EL RÉGIMEN DE LA LEY 13.512, DEL DECRETO 9.404/86 O SIMILARES**

La determinación del valor tierra libre de mejoras correspondiente a los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacra o similares tramitará en todos los casos por expediente de acuerdo al siguiente procedimiento.

A. Asignación de Valor Tierra

1. Obtenida la aprobación del plano y en ocasión de solicitar la parte interesada la asignación de los valores por ante el Departamento Valuaciones Urbanas, éste procederá a su determinación conforme lo prescripto en el **Anexo I** de la [Disposición 6.011/02](#). Si el plano en tratamiento contuviera parcelas o subparcelas interdictas procederá a determinar la superficie afectada y su valuación.
2. Establecidos los valores de la tierra libre de mejoras, los mismos serán ingresados a la base de datos.
El citado departamento ordenará la caratulación del expediente por el cual se tramitará el cambio de clasificación catastral, si correspondiere, y/o el acto administrativo de determinación valuatoria. Asimismo, procederá a asignar el código de identificación de country (CIDC).
3. Las actuaciones serán giradas al Departamento Descentralización y Sistematización catastral a efectos de elaborar el proyecto de acto administrativo, elevando los mismos a la Dirección de Catastro Económico.
4. Dictada la respectiva disposición el expediente se remitirá al Departamento Valuaciones Urbanas el que procederá a confirmar en la base de datos, el valor tierra libre de mejoras y a notificar al profesional autor de la planimetría, haciendo entrega de copia de la disposición. Posteriormente girará el expediente al Departamento Zona correspondiente.
5. El Departamento Zona desglosará una copia de la Disposición y ordenará luego el archivo de las actuaciones.

Para el supuesto de no haber ingresado el legajo parcelario, la eficacia de la disposición quedará supeditada a la registración de dicho legajo, dejándose constancia en la partida o partidas de origen

B. Modificación del estado parcelario de una o varias parcelas que integren el emprendimiento urbanístico.

1. Ingresado el plano modificadorio al departamento Valuaciones Urbanas, éste procederá a inspeccionar el predio, según el caso, a fin de analizar y asignar la nueva valuación.
No se alterará el valor de aquellas parcelas o subparcelas que no estén involucradas en la modificación.
Se exceptúan de lo indicado en el párrafo precedente los casos en que la modificación implique la generación de parcelas de esparcimiento, recreación y/o espacios circulatorios a expensas de parcelas de uso residencial o viceversa alterando los valores de relación, en cuyo supuesto se procederá a la verificación y asignación de nuevos valores, en caso de corresponder.
Si el Departamento Valuaciones Urbanas concluyera que no procede la modificación del valor del resto de las parcelas, el expediente a que se refiere el siguiente punto se girará a la Dirección de Catastro Económico a fin de prestar conformidad.
2. Con los resultados de la verificación se procederá a caratular el expediente ejecutándose los pasos indicados en el ítem A) puntos 2, 3 y 4. En los casos en que no se modifique el valor tierra del resto de las parcelas o subparcelas que integran el emprendimiento, no será de práctica iniciar expediente.
Recepcionado el expediente, por el Departamento Zona procederá a desglosar una copia de la disposición y ordenará el archivo de los actuados.
Se exceptúa de lo indicado en el párrafo anterior el siguiente caso: si se ha producido el cambio de valores de **todo** el emprendimiento y el legajo parcelario del plano de modificación aún no ha ingresado al departamento Zona, éste deberá **reservar** el expediente en esa dependencia.
Una vez concretada la registración del legajo y el empadronamiento de los nuevos valores girará los actuados al Departamento Valuaciones Urbanas a efectos de notificar a los administrados.
A fin de cumplimentar lo expuesto precedentemente deberá prestarse especial atención a lo que se disponga en el artículo de forma de la disposición, que será el indicativo del trámite a seguir.

C. Parcelas y subparcelas interdictas. Levantamiento.

- I. **Procedimiento para el caso de planos aprobados por el régimen del Decreto 9.404/86 o**

similares.

1. El expediente originado en la Dirección de Geodesia por el cual se dispone el levantamiento de la interdicción será girado, desde el Sector Mesa de Entradas, al departamento Valuaciones Urbanas a efectos de determinar el nuevo coeficiente de ubicación que le corresponderá a las parcelas que ingresan al comercio inmobiliario.
El valor unitario asignado originalmente no será alterado.
2. Cumplida dicha tarea el prealudido Departamento remitirá el expediente al departamento Zona a fin de empadronar los valores resultantes.

II. Procedimiento para el caso de planos aprobados por el régimen de la Ley 13.512

En la medida que el Municipio certifique la finalización de las obras correspondientes a las Unidades Funcionales interdictas, parte interesada podrá solicitar que se levante dicha interdicción.

1. El trámite se iniciará por ante el Departamento Propiedad Horizontal el que procederá a caratular expediente.
2. Analizada la procedencia de la solicitud de levantamiento de la interdicción, se girarán los actuados al departamento Descentralización y Sistematización Catastral a efectos de elaborar el proyecto del acto administrativo.
3. Dictada la disposición el expediente se remitirá al departamento Servicios Gráficos catastrales.
4. El citado Departamento procederá a anotar en la tela original del plano el número de disposición por la cual se levanta la interdicción y la designación de las subparcelas involucradas.
5. Cumplido ello, se remitirá la tela original al Departamento Propiedad Horizontal a fin de rubricar la misma, el que la devolverá al departamento Servicios gráficos Catastrales.
6. El Departamento Servicios Gráficos Catastrales procederá a extraer 4 (cuatro) copias del plano las que se adjuntarán al expediente informando asimismo, la tasa que en concepto de copia de plano debe abonar el administrado, remitiendo los actuados al departamento Propiedad Horizontal.
7. El Departamento Propiedad Horizontal desglosará 2 (dos) copias, una para el respectivo legajo de plano y la otra para el interesado. Cumplido ello, girará los actuados al departamento Valuaciones Urbanas.
8. El Departamento Valuaciones Urbanas procederá a inspeccionar, según el caso, los inmuebles en cuestión y a determinar el valor de las subparcelas objeto de la disposición, ingresándolo a la base de datos. Desglosará asimismo una copia del plano y de la disposición por la cual se levanta la interdicción. Cumplido ello, girará el expediente al Departamento Zona correspondiente.
9. El Departamento Zona procederá a desglosar del expediente una copia de la disposición y del plano.

D. Trámite para actuaciones de planos referidos a emprendimientos urbanísticos (Ley 13.512, Decreto 9.404/86 o similares) pendientes de registración.

1. En los casos en que ya se hubiera determinado la valuación de la tierra libre de mejoras de acuerdo a la metodología aprobada por la [Disposición 6.011/02](#) y el legajo parcelario aún no se hubiera registrado o habiéndose registrado no hubiera ingresado a la base de datos, el Departamento Zona correspondiente deberá girar al Departamento Valuaciones Urbanas **copia del plano** respectivo a fin de que dicho Departamento calcule la valuación asignada de acuerdo a lo establecido en las Disposiciones [1.821/03](#) y [223/04](#), todo bajo debida constancia.
2. Recibida la copia del plano el Departamento Valuaciones Urbanas deberá:
 - a) Conformar si no lo posee, el legajo especial;
 - b) Determinar el CIDC (nº identificativo de country) e ingresarlo en la base de datos;
 - c) Ingresar a la base de datos el nuevo valor tierra.
3. Cumplimentado el ítem precedente devolverá, bajo debida constancia, la copia del plano revaluado al Departamento Zona correspondiente.

Miguel Ángel Torres
Dirección de Catastro Económico